Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Amsterdam.

Nr. 83725

11 september 2015

Vaststellen van de gewijzigde instructie voor de vooruitbetaling van de canon(3B, 2015, 185)

Afdeling 3B

Nummer 185

Publicatiedatum 30 juli 2015

Onderwerp

Vaststellen van de gewijzigde instructie voor de vooruitbetaling van de canon

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 23 juni 2015 hebben besloten:

De Instructie voor de vooruitbetaling van de canon (de zgn. afkoopinstructie):

a. In te trekken per 1 augustus 2015 het besluit van het college van B&W inzake de Instructie voor de vooruitbetaling van de canon van 16 oktober 2012 (Gemeenteblad 13 februari 2013, afd. 3B, nr. 30), zij het dat het toen ingetrokken besluit van 5 oktober 2004 (Gemeenteblad 3 december 2010, afd. 3B, nr. 189) ingetrokken blijft;
b. Vast te stellen en per 1 augustus 2015 in te laten gaan: de Instructie voor de vooruitbetaling van de canon (afkoopinstructie) per 1 augustus 2015, zoals opgenomen in de bijlage bij deze college-voordracht;
c. Te bepalen dat aanvragen voor afkoopsommen die vóór 1 augustus 2015 door de gemeente ontvangen zijn, volgens de instructie voor de vooruitbetaling van de canon van 16 oktober 2012 (Gemeenteblad 13 februari 2013, afd. 3B, nr. 30) behandeld worden.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

A.H.P. Van Gils, secretaris E.E. van der Laan, burgemeester

Instructie voor de vooruitbetaling van de canon (afkoopinstructie) per 1 augustus 2015

Deze instructie is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepa-lingen voor erfpacht, niet zijnde algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam, op grond waarvan vooruitbetaling van de canon mogelijk is.

1.Bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) bij aanvang van een tijdvak van 50 jaar en gedurende de looptijd van een tijdvak van 50 of van 75 jaar.

a Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bij aanvang van een tijdvak van 50 jaar is gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of door taxateurs vastgestelde grondwaarde voor het betreffende tijdvak.

b De afkoopsom verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode die betrekking heeft op het lopende tijdvak van 50 jaar, wordt berekend door toepassing van de formule:

AT = B * d * (1 i) t -1 * (1 i) ½ .

2 (1 i) t (1 i) ½ -1

waarin voorstelt:

- AT = het bedrag van vooruitbetaling voor het lopende tijdvak voor een periode van t jaar;

- B = de schaduwgrondwaarde, zoals opgenomen in de administratie van het Ontwikkelings-bedrijf Gemeente Amsterdam, geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van af-koop;

• d = het canonpercentage ten behoeve van de vooruitbetaling, zoals ieder kwartaal door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van vooruitbetaling;

• i = het afkooppercentage, zoals ieder kwartaal door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van vooruitbetaling;

• t = het aantal jaren van de vooruitbetaling in het lopende tijdvak.

c Indien het onder b. bedoelde bedrag van vooruitbetaling (de afkoopsom) lager uitkomt dan het bedrag, dat volgt uit de formule:

AM = C * factor M

Waarin voorstelt:

• AM = de ondergrens voor het bedrag van vooruitbetaling

• C = de jaarcanon, verschuldigd op het moment van vooruitbetaling

• Factor M = de factor uit onderstaande tabel, die correspondeert met het aantal jaren, waar-voor de canon vooruit wordt betaald:

Aantal jaren van vooruitbetaling Factor M

0,50 0,50

1,00 0,90

1,50 1,40

2,00 1,80

2,50 2,20

3,00 2,60

3,50 3,00

4,00 3,40

4,50 3,80

5,00 4,15

5,50 4,50

6,00 4,80

6,50 5,10

7,00 5,40

7,50 5,70

8,00 6,00

8,50 6,25

9,00 6,50

9,50 6,75

10,00 7,00

10,50 7,20

11,00 7,40

11,50 7,60

12,00 7,80

12,50 8,00

13,00 8,20

13,50 8,40

14,00 8,60

14,50 8,80

15,00 9,00

15,50 9,15

16,00 9,30

16,50 9,45

17,00 9,60

17,50 9,75

18,00 9,90

18,50 10,05

19,00 10,20

19,50 10,35

20,00 10,50

20,50 10,60

21,00 10,70

21,50 10,80

22,00 10,90

22,50 11,00

23,00 11,10

23,50 11,20

24,00 11,30

24,50 11,40

25,00 11,50

25,50 11,60

26,00 11,70

26,50 11,80

27,00 11,90

27,50 12,00

28,00 12,10

28,50 12,20

29,00 12,30

29,50 12,40

30,00 en meer 12,50

Dan wordt het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) berekend door de verschuldigde canon te vermenigvuldigen met de factor M.

d Indien het tijdvak binnen 25 jaar na het moment van vooruitbetaling eindigt, en het onder b. bedoelde bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) hoger is dan de verschuldigde canon vermenigvuldigd met het aantal jaren van vooruitbetaling, wordt het bedrag van vooruitbetaling berekend door de verschuldigde canon te vermenigvuldigen met het aantal jaren van vooruitbetaling.

2.Bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een verlengd tijdvak onder de AB1994

a Verlenging van een tijdvak in de zin van artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortduren-de erfpacht 1994 is slechts mogelijk voor rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam van toepassing zijn. Deze verlenging kan met maximaal 50 jaar en is slechts éénmaal mogelijk.

b Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode, dat betrekking heeft op een verlengd tijdvak, wordt opgeteld bij de afkoopsom voor het lopende tijdvak en wordt berekend door toepassing van de volgende formule:

AV = A50 * (v/50) * 0,25((50-n)/50) * 1,036 n

waarin voorstelt:

- AV = de afkoopsom voor het verlengde tijdvak;
- v = het aantal jaren waarmee het lopende erfpachttijdvak wordt verlengd;
- A50 = het bedrag van vooruitbetaling voor een periode van 50 jaar op het moment van in-gang van het tijdvak;
- n = het aantal jaren dat binnen het lopende erfpachttijdvak is verstreken;

c Het bedrag in het voorgaande lid, bedoeld met AV, mag niet lager uitvallen dan een jaarlijks door B&W vast te stellen drempelbedrag; voor het kalenderjaar 2015 wordt dit drempelbedrag vastge-steld op € 1.721; voor de jaren 2016 en verder wordt dit drempelbedrag jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld door het bedrag van € 1.721 te vermenigvuldigen met de sinds 2015 opgetreden ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (reeks voor alle huishoudens), zoals wordt bekend gemaakt door het Centraal bureau voor de statistiek.

d Bij verlengde afkoop van een erfpachtrecht waarvan de canon tussentijds is verhoogd als gevolg van een wijziging van de bebouwing, de bestemming of de perceelsomvang, wordt de (verlengde) afkoopsom voor de canonverhoging berekend door voor de eerste 50 jaren sinds de wijziging, de onder punt 1a en 1b van dit besluit genoemde formule te hanteren, en voor de meerdere jaren sinds de wijziging, de onder punt 2b van dit besluit genoemde formule te hanteren.

3.Bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een tussentijdse wijziging van een reeds afgekocht tijdvak

Indien de canon vooruitbetaald is en er tijdens het erfpachttijdvak een wijziging van het recht van erfpacht plaatsvindt die een herziening van de canon tengevolge heeft, moet ook de canonverhoging bij vooruitbetaling worden voldaan. Het bedrag van vooruitbetaling voor de canonstijging wordt berekend door toepassing van de formule:

AW = P * d * (1 i) t -1 * (1 i) ½ P * (w-50)/50 * 0,25

2 (1 i) t (1 i) ½ -1

waarin voorstelt:

- AW = het bedrag van vooruitbetaling voor de canonverhoging als gevolg van de herziening;
- P = de stijging van de grondwaarde, waarop de canonverhoging gebaseerd is;
- d = het canonpercentage ten behoeve van de vooruitbetaling, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van vooruitbetaling;
- i = het afkooppercentage zoals dat door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (ge-deeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van voor-uitbetaling;
- t = het aantal jaren van de vooruitbetaling, met een maximum van 50;
- w = het aantal jaren van de vooruitbetaling, indien dit aantal jaren groter is dan 50

4.Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak.

a Op grond van de ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak komen ook erfpachters die de canon voor hun herziene recht van erfpacht bij vooruitbetaling (afkoop) wensen te voldoen, in aanmerking voor de reductieregeling. Op het bedrag van vooruitbetaling berekend volgens punt 1. van deze instructie wordt in dat geval de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht.

b Deze netto contante waarde van de reductie wordt berekend door toepassing van de formule:

R = h1 * 0,99 h2 * 0,96

Waarbij de factoren h1 en h2 niet kleiner dan € 0 kunnen zijn.

waarin voorstelt:

- R = de netto contante waarde van de reductie;
- h1 = het bedrag van canonreductie in het eerste jaar na het moment van vooruitbetaling, zijnde ((Cnt -/- Cot) * 2/3)
- h2 = het bedrag van canonreductie in het tweede jaar na het moment van vooruitbetaling, zijnde ((Cnt -/- Cot) * 1/3)
- Cnt = de van toepassing zijnde canon voor het nieuwe 50-jarige tijdvak
- Cot = de canon die gedurende het laatste jaar van het oude tijdvak was verschuldigd, dan wel (indien de berekening eerder wordt gemaakt dan het laatste jaar van het oude tijdvak) de canon voor het oude tijdvak, zoals deze op het moment van berekening was verschuldigd, dan wel (indien de canon in het oude tijdvak bij vooruitbetaling was voldaan) de canon zoals deze was op het moment dat de vooruit-betaling voor het oude tijdvak plaatsvond.

c Indien binnen twee jaren na aanvang van een nieuw 50-jarig tijdvak, waarop de in bovenstaande punten bedoelde reductie van toepassing is, vooruitbetaling plaatsvindt, zal het bedrag van vooruit-betaling (de afkoopsom) worden verminderd met de in lid a. bedoelde reductie, voor dat gedeelte van de eerste twee jaren van het tijdvak, dat op het moment van vooruitbetaling nog niet is verlopen.

- Indien er op het moment van vooruitbetaling nog 1,5 jaar recht op reductie is, wordt de for-mule voor de reductie: R = h1 * 0,5 h2 * 0,975
- Indien er op het moment van vooruitbetaling nog 1,0 jaar recht op reductie is, wordt de for-mule voor de reductie: R = h2 * 0,99
- Indien er op het moment van vooruitbetaling nog 0,5 jaar recht op reductie is, wordt de for-mule voor de reductie: R = h2 * 0,5

Waarbij de factoren dezelfde betekenis hebben als bedoeld onder punt 4a.

d Wanneer betaling van het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een nieuw tijdvak vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak verschuldigd is, wordt het verschuldigde bedrag verlaagd met een reductie die wordt berekend door toepassing van de formule:

V = (AT – R) / (1 i) tx

waarin voorstelt:

• V = de verlaging van het bedrag van vooruitbetaling als gevolg van de eerdere datum van verschuldigdheid

• AT = het onder punt 1a dan wel 1b bedoelde bedrag van vooruitbetaling voor het nieuwe tijdvak;

• R = de onder punt 4b bedoelde reductie;

• i = het onder punt 1b bedoelde afkooppercentage.

• tx = het aantal jaren tussen het moment waarop betaling van het bedrag van vooruitbetaling voor een nieuw tijdvak verschuldigd is, en de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak.

5.Afronding

Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) wordt afgerond op hele euro's.

6. Renteberekening
   a. Indien de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) wordt voldaan na aanvang van de van de periode van vooruitbetaling (afkoopperiode) is de erfpachter wettelijke rente verschuldigd vanaf de aanvangsdatum van die periode. Wanneer de wettelijke rente een lager percentage heeft dan het canonpercentage zoals geldend voor de indexcanon dan zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd.
   b. Indien het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) wordt ontvangen na de aanvang van de in de vooruitbetalingsofferte vermelde datum, wordt de overeenkomst tot vooruitbetaling van de canon geacht niet te zijn tot stand gekomen dan na betaling van de verschuldigde rente als bedoeld in onderdeel 5 van deze instructie. Indien deze betaling achterwege blijft, is de Gemeente Amsterdam bevoegd het bedrag van vooruitbetaling zonder verrekening van rente terug te storten en wordt de halfjaarlijkse canontermijn ingevolge van de toepasselijke Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht geacht onmiddellijk opeisbaar te zijn, waarbij de Gemeente zich het recht voorbehoudt om deze canontermijn in te houden op de terugstorting.

7. Aanvangsdatum vooruitbetaling (afkoopsom)

De periode van vooruitbetaling kan slechts aanvangen op een vervaldag van een canontermijn.

Het is niet toegestaan een vooruitbetaling overeen te komen voor een periode die aanvangt op een latere vervaldag dan de eerste nog niet verschenen vervaldag van de canontermijn.